2007-02424/

Muni-Express

BULLETIN D'INFORMATION DU MINISTÈRE DES AFFAIRES MUNICIPALES ET DE LA MÉTROPOLE

Nº 1 – 24 février 2000

Archives

Bonne nouvelle pour les municipalités

Modification législative importante concernant la protection des créances pour taxes foncières municipales impayées

---

Un amendement législatif en date du 20 décembre 1999 redonne aux municipalités une protection accrue et adéquate en ce qui a trait à la perception des taxes foncières qui leur sont dues.

Lors de l'entrée en vigueur du nouveau Code civil du Québec, le 1er janvier 1994, le législateur a substitué au « régime des privilèges pour taxes foncières municipales impayées » celui des « priorités ».

En effet, l'article 2651(5°) du nouveau Code civil prescrit que les créances des municipalités et des commissions scolaires pour les impôts fonciers sur les immeubles qui y sont assujettis constituent des créances prioritaires.

Cependant, dans un jugement concernant la faillite du Château d'Amos, prononcé le 19 octobre 1999, la Cour d'appel a considéré que la priorité n'est pas un droit rattaché à l'immeuble sur lequel les taxes sont dues et qu'elle ne permet pas à la municipalité d'exiger le paiement des taxes foncières sur cet immeuble, s'il est vendu à un tiers.

Cette interprétation des tribunaux empêche pratiquement les municipalités de percevoir leurs créances pour taxes foncières municipales impayées.

Le législateur a réagi à cette jurisprudence et a modifié les dispositions pertinentes du Code civil en cette matière dans la Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière municipale (1999, chapitre 90), **sanctionnée le 20 décembre 1999** et entrée en vigueur à cette même date en ce qui a trait à ces dispositions.

Cette loi insère notamment, dans le Code civil du Québec, l'article 2654.1; celui-ci stipule que les créances prioritaires des municipalités pour les impôts fonciers sont un droit réel. Cet article permet également au titulaire de ce droit de conserver la possibilité de percevoir les sommes dues en taxes de tout pro-

priétaire de l'immeuble sur lequel les taxes sont dues.

Cette modification législative a pour effet de donner à la priorité les mêmes caractéristiques, en ce qui a trait à la perception des taxes municipales impayées, que le privilège pour taxes de l'ancien Code civil.

Il ne sera donc plus utile pour une municipalité, quant aux créances dues à partir du 20 décembre 1999, de faire inscrire une hypothèque légale sur l'immeuble sur lequel les taxes foncières sont impayées. En effet, l'hypothèque légale ne confère le droit d'être payée par préférence qu'à compter de la date de son inscription, alors que la priorité peut être invoquée en tout état de cause par la municipalité, pour obtenir ce droit d'être payée avant les autres créanciers, même les créanciers hypothécaires qui ont inscrit leur créance sur l'immeuble avant la naissance de la priorité.

Il convient enfin de préciser qu'en matière de faillite, puisque la priorité constitue un droit réel et bénéficie d'un droit de suite en quelques mains que l'immeuble sur lequel les taxes municipales impayées se trouve, **les municipalités seront considérées comme des créancières garanties et bénéficieront du droit d'être payées avant les autres créanciers**.

Publication	
Direction des affaires publiques et des communications Ministère des Affaires municipales et de la Métropole	20, rue Pierre-Olivier-Chauveau Québec (Québec) G1R 4J3
	C.P. 83 Tour de la Place-Victoria, bur. 3.10 Montréal (Québec) H4Z 1B7
Internet **mamm.gouv.qc.ca**	**(418) 691-2015**